

CAORLE PATRIMONIO S.R.L. A SOCIO UNICO

Sede in CAORLE (VE) – Via Roma 26
Capitale sociale Euro 10.000,00= i.v.
Codice Fiscale e n. di iscrizione al registro delle imprese
di VENEZIA: 03627040276 – n. REA VE-324519

* * *

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

SUL BILANCIO AL 31.12.2013

Spettabile socio,

in via preliminare il Collegio osserva che il bilancio al 31-12-2013 viene presentato per l'approvazione entro il maggior termine dei 180 giorni in quanto era necessario acquisire alcuni dati contabili necessari per la puntuale chiusura dello stesso.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 redatto dall'organo amministrativo (amministratore unico) e da questi comunicato al collegio sindacale, risulta composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, evidenzia un utile di esercizio di Euro 5.568,= e si riassume nei seguenti dati.

Situazione patrimoniale

Attivo

• Crediti verso soci	Euro	0,=
• Immobilizzazioni	Euro	16.123.893,=
• Attivo circolante	Euro	2.306.063,=
• Ratei e risconti	Euro	95.543,=
Totale attivo	Euro	18.525.499,=

Passivo

• Patrimonio netto	Euro	5.510.949,=
• Fondi per rischi e oneri	Euro	29.814,=

6

Pol

San

• T.F.R.	Euro	14.054,=
• Debiti	Euro	12.711.304,=
• Ratei e risconti	Euro	259.378,=
<u>Totale passivo e netto</u>	Euro	<u>18.525.499,=</u>

Conto Economico

• Valore della produzione	Euro	2.055.803,=
• Costi della produzione	Euro	1.619.547,=
• Differenza tra valore e costi della produzione	Euro	436.256,=
• Proventi e oneri finanziari	Euro	-349.429,=
• Proventi e oneri straordinari	Euro	4.808,=
• Risultato prima delle imposte	Euro	115.303,=
• Imposte sul reddito d'esercizio	Euro	-86.067,=
• Risultato dell'esercizio	Euro	5.568,=

la differenza fra valore e costi della produzione, si riduce di circa 100.000 euro rispetto all'esercizio precedente ed è sostanzialmente determinata dalla flessione dei ricavi dovuti all'assenza di vendite nell'esercizio 2013 degli immobili inseriti a magazzino (PIP), cui è corrisposta una marcata riduzione dei costi di gestione, distribuita su diverse voci della spesa per servizi.

Anche gli interessi passivi registrano un sensibile calo dovuto alla flessione nel 2013 dei tassi di interesse.

Il bilancio, che l'organo amministrativo sottopone alla Sua approvazione nei termini di legge, è stato redatto secondo le disposizioni del D.Lgs. 127/1991; il suddetto

1

Handwritten signature

Handwritten signature

documento risulta, pertanto, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

Il D.Lgs. 17 gennaio 2006 n. 6 ha separato l'attività di vigilanza della funzione di controllo contabile ex art. 2409-bis cod. civ.; il collegio sindacale è stato incaricato di svolgere entrambe le funzioni, la cui attività è compendiata nella presente relazione.

ATTIVITA' DI CONTROLLO CONTABILE

1. **Introduzione:** Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio di CAORLE PATRIMONIO S.r.l. a socio unico chiuso al 31.12.2013. La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. **Descrizione della portata della revisione svolta con indicazione dei principi di revisione osservati:** il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato compiuto coerentemente con la dimensione della società ed il suo assetto organizzativo; esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo. Riteniamo che il lavoro svolto, tanto con riguardo alle verifiche periodiche quanto con riferimento al controllo a campione dei saldi di taluni conti di

1




bilancio, fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio personale.

3. **Giudizio sul bilancio:** sulla base delle verifiche e controlli espletati dal collegio, nel corso dell'esercizio, e degli accertamenti eseguiti, La informiamo che detto bilancio, che viene sottoposto alle Sue deliberazioni, a nostro giudizio è stato redatto, nel suo complesso, con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31.12.2013; corrisponde, sostanzialmente, alle risultanze della contabilità sociale e, per quanto riguarda la forma ed il contenuto, appare redatto nel rispetto della vigente normativa in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

L'organo amministrativo non ha proceduto alla redazione della relazione sulla gestione, avendo accertato che non sono stati superati i limiti previsti dall'art. 2435 bis del Codice civile, dandone la ragione nella nota integrativa e fornendo sufficienti informazioni sull'attività svolta dalla società nell'esercizio chiuso al 31.12.2013.

4. **Richiamo di informativa:**

In merito ai criteri di valutazione del patrimonio sociale, seguiti dall'organo amministrativo, sui quali concordiamo, riteniamo opportuno osservare quanto segue:

- a) Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte nel bilancio ed ammortizzate con il consenso del collegio sindacale secondo le aliquote indicate nella nota integrativa; in particolare le spese incrementative su beni di terzi sostenute dopo la stipula dei relativi contratti sono state ammortizzate sulla base della durata di questi;
- b) I valori iscritti a bilancio per le immobilizzazioni materiali comprendono gli





interessi passivi capitalizzati, nel corso dell'esercizio, per complessivi Euro 17.652, descritti in dettaglio nella nota integrativa, relativi al cespite "Impianto carburante";

- c) La società ha fornito nella nota integrativa la prevista informativa con riguardo alla determinazione del "fair value" degli strumenti di finanza derivata, nella specie il contratto swap, legato al mutuo "bullet" acceso con la Banca Intesa Infrastrutture e Sviluppo, che alla data di chiusura dell'esercizio ha un valore di uscita di Euro 458.782 a fronte di Euro 379.301 registrato a fine esercizio 2012; si da' atto che detta operazione non rientra nella fattispecie prevista dall'art. 1, comma 492, della Legge 228/2012;
- d) Nella sezione della nota integrativa dedicata all'informativa sull'attività di direzione e coordinamento sono evidenziate le partite relative ai rapporti con le parti correlate, in particolare con il Comune di Caorle, socio unico;
- e) Tra i conti d'ordine è rilevato, all'interno della voce garanzie reali verso altre imprese, l'importo residuo dei mutui ipotecari in essere, mentre il valore residuo dei contratti di leasing, in quanto esposti in dettaglio nella apposita tabella inserita nella nota integrativa.

FUNZIONE DI VIGILANZA SULL'AMMINISTRAZIONE – art. 2429 C.C.

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, nonché alle disposizioni dell'art. 2403 cod. civ.

In particolare, vi informiamo che:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

4



- Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.
- Abbiamo periodicamente ottenuto dall'organo amministrativo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione della medesima, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e possiamo dichiarare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le deliberazioni assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo approfondito la conoscenza e valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo vigilato sul rispetto delle norme relative alla direzione e coordinamento di società (ex art. 2497 e seguenti del cod. civ.). A tale proposito si dà atto dell'evidenziazione all'interno della nota integrativa delle operazioni intercorse con il socio unico.
- Abbiamo, inoltre, valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, ricordando che l'elaborazione dei dati contabili è stata affidata ad uno studio professionale.
- Abbiamo mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e, anche a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

2. Nel corso dei controlli periodici effettuati, abbiamo constatato l'esistenza di una

1

17/11

17/11

buona organizzazione amministrativa e la regolare tenuta della contabilità. Inoltre, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al bilancio, sulla sua generale conformità alla legge, per quel che riguarda la sua formazione e struttura e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

3. Non sono, inoltre, pervenute denunce ex art. 2408 cod. civ.
4. L'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge di cui all'art. 2423, co. 4, cod. civ.
5. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Atteso quanto sopra, il collegio sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013, così come redatto dall'organo amministrativo unitamente alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio al Fondo di Riserva Straordinario.

Caorle, 19 Maggio 2014.

Il collegio sindacale:

Marino Cinganotto (Presidente):

Giovanni Striuli (Sindaco effettivo):

Sebastiano Trevisan (Sindaco effettivo):

